A

TERATAI SANJUNG HOLDINGS (M) SDN BHD lwn. LEMBAGA PEMASARAN PERTANIAN PERSEKUTUAN

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
UMI KALTHUM ABDUL MAJID HMR
ZALEHA YUSOF HMR
B YAACOB MD SAM HMR
[RAYUAN SIVIL NO: W-01(NCvC)-305-05-2018]
24 DISEMBER 2020

C ***KONTRAK:*** *Perjanjian – Kesahan – Perjanjian bekalan antara perayu dan pegawai Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan ('FAMA') – Perjanjian ditandatangani oleh pegawai – Sama ada pegawai diberi mandat untuk memeterai perjanjian bagi pihak FAMA – Sama ada perjanjian dimeterai dengan 'seal' rasmi seperti diperlukan bawah Akta Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan 1965 – Sama ada FAMA bertindak 'in conduit' melalui pegawai – Sama ada jumlah*
D *amaun kontrak dalam bidang kuasa pegawai – Sama ada perayu boleh bersandar pada prinsip 'indoor management rule' – Akta Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan 1965, s. 2, Jadual Pertama, item 4*

Kes perayu adalah bahawa perayu dan responden, Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan ('FAMA'), memasuki satu perjanjian bekalan
E bertarikh 27 Oktober 2014 ('perjanjian bekalan') lanjutan pelantikan perayu sebagai pembekal lembu hidup dan karkas lembu kepada responden untuk pasaran tempatan di Malaysia dan lain-lain negara pada nilai transaksi yang dianggarkan bernilai RM500,000,000. Walau bagaimanapun, responden telah memungkiri perjanjian bekalan tersebut apabila, pada 25 Mei 2015,
F responden menafikan apa-apa obligasi dan liabiliti atas alasan perjanjian bekalan tersebut tidak mengikat, tidak sah dan terbatal. Apabila responden gagal meremedi kemungkiran tersebut, perayu menamatkan perjanjian bekalan dan menuntut kehilangan keuntungan sejumlah RM1,652,640,238.72 akibat kemungkiran perjanjian bekalan itu. Perayu, oleh itu, memohon satu
G deklarasi bahawa penolakan responden terhadap perjanjian bekalan adalah salah dan satu kemungkiran perjanjian dan, secara alternatif, memohon jumlah kehilangan keuntungan perayu ditaksirkan. Responden, sebaliknya, menafikan pengetahuan tentang surat lantikan perayu dan secara spesifik, memplidkan dan menafikan memberi kuasa atau melantik kakitangannya,
H Zainal Abidin Alip ('ZAA'), untuk mengeluarkan surat tawaran atau menandatangani perjanjian bekalan tersebut. Responden, oleh itu, menafikan apa-apa ikatan dan tanggungan terhadap perayu bawah perjanjian bekalan yang tidak sah itu. Mahkamah Tinggi menolak tuntutan perayu dan dengan itu, rayuan ini atas isu-isu bahawa: (i) hakim bicara terkhilaf apabila walaupun membuat dapatan bahawa ZAA mempunyai 'apparent/ostensible
I authority', gagal memutuskan perjanjian bekalan tersebut sah dan mengikat

responden; dan (ii) hakim bicara gagal menggunakan prinsip estopel terhadap responden daripada menafikan tidak terikat dengan perjanjian bekalan tersebut.

Diputuskan (menolak rayuan)
Oleh Yaacob Md Sam HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Responden ialah sebuah badan berkanun yang ditubuhkan bawah Akta Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan 1965 ('Akta FAMA'). Pentadbiran dan pengurusan harian FAMA diletakkan bawah kuasa Ketua Pengarah FAMA. Apa-apa kuasa atau penurunan kuasa hendaklah diberi secara bertulis dan bukan atas sifat jawatan pegawai atau kakitangan. Seksyen 2 dan item 4 Jadual Pertama menghendaki apa-apa dokumen dan kontrak yang dimasuki FAMA dimeterai dengan 'seal' rasmi FAMA yang diluluskan oleh Ahli Lembaga Pengarah FAMA. Tiada mana-mana wakil FAMA kecuali ZAA yang pernah berbincang dengan perayu berkaitan surat lantikan dan perjanjian bekalan, yang hanya ditandatangani oleh ZAA dan perayu tanpa dimeterai dengan 'seal' rasmi perayu seperti yang diperlukan bawah Akta FAMA. (perenggan 31, 34, 37, 38 & 49)

(2) Apabila satu-satu badan berkanun yang terikat dengan peraturan dan tatacara undang-undang penubuhannya, peraturan dan tatacara tersebut, yang menjadi kehendak bawah statut, hendaklah dipatuhi sebelum kontrak dapat disahkan dan dikuatkuasakan. Perayu, pada setiap masa, hanya berurusan dengan ZAA dan tidak terdapat apa-apa representasi oleh responden kepada perayu bahawa ZAA diberi mandat untuk bertindak mewakili responden dalam pengeluaran surat lantikan dan memasuki perjanjian bekalan. Surat lantikan perayu dan perjanjian bekalan yang dikeluarkan oleh ZAA adalah atas kapasiti beliau sendiri tanpa apa-apa arahan atau pengetahuan oleh pegawai atasan FAMA. Oleh itu, tidak boleh dikatakan bahawa FAMA secara 'in conduit' telah membuat representasi melalui ZAA kepada perayu. (perenggan 48, 49, 51 & 52)

(3) ZAA hanya seorang pengarah bahagian dan ada lebih ramai pegawai atasan serta Lembaga Pengarah FAMA atasnya. ZAA melapor pada SD2, tetapi SD2 tidak pernah dimaklumkan tentang apa-apa urusan perjanjian bekalan tersebut, sama ada oleh ZAA atau perayu. Oleh itu, prinsip estopel tidak diguna pakai terhadap responden. (perenggan 52)

(4) Perayu mempunyai pengetahuan bahawa responden, sebagai sebuah badan berkanun, terikat dengan Akta FAMA, tetapi tidak mengambil apa-apa usaha untuk mengetahui sama ada perjanjian bekalan tersebut mematuhi keperluan yang dikehendaki bawah Akta FAMA termasuk perkara berkaitan had kuasa ZAA untuk menandatangani perjanjian

bekalan yang melibatkan jumlah transaksi kewangan yang besar. Perjanjian bekalan tersebut melibatkan amaun kontrak sekitar RM500,000,000, satu amaun yang jauh berlebihan daripada kuasa yang diberi kepada ZAA, yang hanya memiliki had kuasa membeli untuk amaun tidak melebihi RM50,000. Oleh itu, perayu tidak boleh mendapat manfaat daripada prinsip 'indoor management rule'. (perenggan 50 & 54)

English *Headnotes*

The appellant's case was that the appellant and the respondent, the Federal Agricultural Marketing Authority ('FAMA'), entered into a supply agreement dated 27 October 2014 ('supply agreement') in furtherance of the appellant's appointment as the supplier of livestock cattle and beef carcass to the respondent for the local market in Malaysia and other countries for a transaction valued at approximately RM500,000,000. However, the respondent had breached the supply agreement when, on 25 May 2015, the respondent denied any obligation and liability on the ground that the supply agreement was not binding, null and void. Upon the respondent's failure to remedy the breach, the appellant terminated the supply agreement and claimed for loss of profit in the sum of RM1,652,640,238.72 as a result of the breach of the supply agreement. The appellant thus, sought a declaration that the respondent's repudiation of the supply agreement was wrongful and was a breach of agreement and, alternatively, sought the assessment of its loss of profits. On the other hand, the respondent refuted any knowledge of the appellant's letter of appointment and specifically, pleaded and denied authorising or appointing its employee, Zainal Abidin Alip ('ZAA'), to issue the offer letter or sign the supply agreement. Therefore, the respondent denied any relationship or liability against the appellant under the void supply agreement. The High Court rejected the appellant's claim and hence, this appeal on the issues that: (i) the trial judge erred in that, despite finding ZAA had 'apparent/ostensible authority', had failed to hold the supply agreement as valid and binding on the respondent; and (ii) the trial judge failed to apply the principles of estoppel against the respondent from denying liability under the supply agreement.

Held (dismissing appeal)
Per Yaacob Md Sam JCA delivering the judgment of the court:

(1) The respondent was a statutory body established under the Federal Agricultural Marketing Authority Act 1965 ('FAMA Act'). The day to day administration and management of FAMA was under the powers of the Director General of FAMA. Any power or delegation of power must be given in writing and not based on the nature of the position of the officer or employee. Section 2 and item 4 of the First Schedule required that any documents or contract entered by FAMA must be under a

common seal of FAMA as approved by the Board of Directors of FAMA. There was no any representative of FAMA except for ZAA that had discussed on the letter of appointment and supply agreement with the appellant, executed only by ZAA and the appellant without the common seal as provided under the FAMA Act.

(2) When a statutory body that is bound by the rules and regulations of its establishment, the rules and regulations, which were the requirement under the statute, must be complied with before the contract is validated and executed. The appellant, at all material times, had dealt with ZAA and there was no representation by the respondent to the appellant that ZAA was given the mandate to act on behalf of the respondent in the issuance of the letter of offer and in the execution of the supply agreement. The letter of offer and the supply agreement issued by the ZAA was under his own capacity without any instruction or knowledge of FAMA's higher authorities. Therefore, FAMA could not be said to have been 'in conduit' in making representation through ZAA to the appellant.

(3) ZAA was only a divisional director and there were more upper officers and the FAMA Board of Directors above him. ZAA, reported to SD2, but SD2 had never been notified of any dealing pertaining to the supply agreement, either by ZAA or the appellant. Therefore, the principle of estoppel was inapplicable against the respondent.

(4) The appellant had the knowledge that the respondent, being a statutory body, was bound by the FAMA Act, but had not taken any initiative to find out whether the supply agreement was in compliance with any requirements under the FAMA Act including the matters pertaining to ZAA's authority to execute the supply agreement which involved a substantial amount of monetary transaction. The supply agreement involved a contract amount of about RM500,000,000, an amount far exceeding the authority given to ZAA, who only had the authority to make purchases in the amount not exceeding RM50,000. Therefore, the appellant could not benefit from the principles of 'indoor management rule'.

Kes-kes yang dirujuk:

Cheng Keng Hong v. Government of the Federation of Malaya [1965] 1 LNS 22 HC ***(dirujuk)***

Choo Chin Thye v. Concrete Engineering Products Bhd & Other Appeals [2005] 2 CLJ 323 CA ***(dibezakan)***

Freeman & Lockyer (A Firm) v. Buckhurst Park Properties (Mangal) Ltd And Anor [1964] QB 480 ***(dibezakan)***

Gloucester Country Bank v. Rudry Steam and House Coal Colliery Co [1895] 1 Ch 629 ***(dirujuk)***

Pekan Nenas Industries Sdn Bhd v. Chang Ching Chuen & Ors [1998] 1 CLJ 793 FC ***(dirujuk)***

Royal British Bank v. Turquand [1856] 119 ER 474 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 115
Federal Agricultural Marketing Authority Act 1965, ss. 2, 4, 9, First Schedule item 4

Bagi pihak perayu - Karlos Israphil & Jowe Ninoy Almeida; T/n Amin Karlos
Bagi pihak responden - Yusman Che Aman, Zorah Jan Newaz & Md Ridzuan Othman; T/n ZJ Newaz & Co

[Nota Pengarang: Untuk kes Mahkamah Tinggi, sila lihat Teratai Sanjung Holdings (M) Sdn Bhd v. Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan [2018] 9 CLJ 798 (disahkan).]

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Yaacob Md Sam HMR:

Pengenalan

[1] Rayuan ini dibawa oleh perayu terhadap keputusan Yang Arif Pesuruhjaya Kehakiman Mahkamah Tinggi Malaya di Kuala Lumpur, setelah perbicaraan penuh diadakan, yang telah menolak tuntutan perayu untuk ganti rugi kehilangan keuntungan sejumlah RM1,652,640,238.72 berkaitan dengan satu perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 yang dikatakan sebagai telah dimasuki antara perayu dan responden.

[2] Kami telah mendengar rayuan ini pada 28 September 2018 dan sebulat suara menolaknya dan tiada kos diperintahkan.

[3] Mengikut agihan penulisan alasan penghakiman, penulisan alasan penghakiman rayuan ini ditugaskan kepada YA Dato' Umi Khaltum binti Abdul Majid. Bagaimanapun, oleh kerana YA Hakim tersebut telah bersara daripada perkhidmatan, penulisan alasan penghakiman rayuan ini telah ditugaskan kepada saya melalui surat bertarikh 10 Jun 2020.

[4] Kami kini memberikan alasan penghakiman kami.

Latar Belakang

Pernyataan Tuntutan Perayu

[5] Melalui writ tuntutan terpinda bertarikh 27 September 2016, perayu mengatakan bahawa responden melalui surat bertarikh 1 Oktober 2014 telah melantik perayu untuk membekalkan lembu hidup dan karkas lembu kepada responden untuk pasaran tempatan di Malaysia dan lain-lain negara pada nilai transaksi dianggarkan bernilai RM500,000,000 (ms. 102 ikatan teras bersama). Perayu selanjutnya mengatakan, lanjutan daripada surat pelantikan tersebut perayu dan responden telah memasuki satu perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 (perjanjian bekalan/supply agreement) berkuat kuasa selama lima tahun mulai 1 November 2014 untuk penjualan lembu hidup dari Australia serta karkas dan susu lembu dari Perancis oleh perayu kepada responden (ms. 67-74 ikatan teras bersama).

[6] Perayu mengatakan lanjutan daripada perjanjian bekalan tersebut, perayu telah bertindak dan melaksanakan perkara-perkara berikut:

(i) Menandatangani satu perjanjian bekalan eksklusif daging dan susu pada 7 November 2014 dengan Rockfeller Plaza Broker LCC untuk perayu membeli sebahagian daripada produk-produk, iaitu karkas dan susu lembu untuk tujuan penjualan kepada responden;

(ii) Menandatangani satu perjanjian carter kapal terbang bertarikh 10 April 2015 dan 28 April 2015 dengan Malaysian Airline System Berhad untuk tujuan pengangkutan udara lembu-lembu hidup yang akan dibeli oleh perayu dari Australia untuk dijual kepada responden di bawah perjanjian bekalan;

(iii) Melantik Fast Airfrieght & Forwarding (M) Sdn Bhd selaku ejen forwarding untuk mengendalikan urusan pelepasan dagangan di lapangan terbang dan pelabuhan kapal serta urusan berkaitan penyimpanan dan kuarantin untuk produk-produk yang diimport oleh perayu untuk dijual kepada responden di bawah perjanjian bekalan;

(iv) Berurusan dengan Jabatan Perkhidmatan Veterinar Malaysia (DVS) bagi mendapatkan kelulusan dan permit pengimportan dan pengekportan produk-produk;

(v) Memasuki perjanjian dengan Ikhtiar Factoring Sdn. Bhd. untuk kemudahan modal bergerak dan kemudahan perdagangan untuk perayu dapat melaksanakan obligasi di bawah perjanjian bekalan;

(vi) Mendapatkan kelulusan daripada Jabatan Kemajuan Islam Malaysia (JAKIM) untuk pengiktirafan status halal bagi produk-produk yang diimport oleh perayu untuk dapat dijual kepada responden di bawah perjanjian bekalan;

(vii) Membiayai dua lawatan ke Australia oleh wakil-wakil perayu dan responden dalam bulan November 2014 dan Februari 2015 untuk tujuan rundingan dengan penjual-penjual lembu hidup di Australia;

(viii) Membuat lawatan ke Perancis dalam bulan Disember 2014 untuk tujuan membuat pengaturan dan persiapan yang perlu untuk membeli karkas dan susu lembu yang akan dijual kepada responden bawah perjanjian bekalan;

(ix) Membuat persiapan bagi pihak responden untuk lawatan rasmi oleh wakil-wakil JAKIM dan DVS ke lokasi-lokasi pembekal dan pengedar karkas dan susu lembu, loji penyembelihan dan loji pemprosesan susu di Perancis bagi tujuan kelulusan pengimportan dan pengeksportan.

[7] Perayu mengatakan responden telah memungkiri perjanjian bekalan tersebut apabila pada 25 Mei 2015 responden menafikan sebarang obligasi dan liabiliti di bawahnya atas alasan perjanjian bekalan tersebut tidak mengikat, tidak sah dan terbatal.

[8] Oleh sebab responden gagal meremedikan kemungkiran, perayu telah menamatkan perjanjian bekalan melalui surat bertarikh 30 Julai 2015.

[9] Tuntutan perayu terhadap responden adalah terhadap kemungkiran perjanjian bekalan oleh responden yang mana perayu mengatakan akibat kemungkiran tersebut menyebabkan perayu kehilangan keuntungan sejumlah RM1,652,640,238,72. Perayu memohon kepada mahkamah untuk deklarasi bahawa penolakan responden terhadap perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 adalah salah dan merupakan suatu kemungkiran perjanjian. Secara alternatif, perayu memohon jumlah kehilangan keuntungan perayu ditaksirkan.

Pernyataan Pembelaan Responden

[10] Responden menafikan pengetahuan terhadap surat lantikan perayu bertarikh 1 Oktober 2014. Responden mengatakan tidak pernah mengarahkan atau memberi mandat atau kuasa kepada mana-mana pegawai atau kakitangannya untuk mengeluarkan surat lantikan kepada perayu.

[11] Secara spesifik, responden memplidkan dan menafikan ada memberi kuasa atau melantik kakitangannya bernama Zainal Abidin Alip (ZAA) untuk mengeluarkan surat tawaran bertarikh 1 Oktober 2014. Responden juga menafikan ada memberi kuasa dan melantik Zainal Abidin Alip untuk menandatangani perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 tersebut.

[12] Responden memplidkan bahawa perayu sewajarnya tahu dan mengambil segala langkah yang perlu untuk memastikan bahawa perjanjian bekalan yang dikatakan wujud oleh perayu itu ditandatangani oleh Ketua Pengarah Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan (FAMA) untuk kontrak yang bernilai melebihi RM500 juta dan bukannya ZAA, seorang pegawai yang tidak layak menjalankan urus niaga yang melebihi RM50,000. Responden juga menafikan keabsahan perjanjian bekalan tersebut yang tidak mempunyai cop atau 'seal' rasmi responden dan ketiadaan saksi responden terhadap perjanjian.

[13] Responden oleh itu menafikan sebarang ikatan dan tanggungan terhadap perayu bawah perjanjian bekalan yang tidak sah tersebut.

Keputusan Mahkamah Tinggi

[14] YA Pesuruhjaya Kehakiman telah memperincikan dalam alasan penghakiman beliau terhadap isu-isu yang dibicarakan, ialah seperti berikut (perenggan (13) dan (14) ms. 11 ikatan teras bersama):

Issues Before This Court

[13] In determining whether FAMA had wrongly repudiates the Supply Agreement, this Court must decide whether the Supply Agreement is a valid, binding and enforceable contract. In doing so, I have to ascertain whether ZAA when he signed the Supply Agreement had the necessary authority to sign the agreement on behalf of FAMA. The authority can be either (i) actual authority; or (ii) apparent or ostensible authority.

[14] The next issue to be decided is whether Teratai as an outsider to FAMA can rely on the "indoor management rule" and assume that ZAA was authorised to act on FAMA's behalf to execute the Supply Agreement and that FAMA's relevant internal policies and procedures had been complied with.

[15] Setelah perbicaraan penuh, hakim bicara membuat dapatan dan keputusan berikut (perenggan (7), (8) dan (9) ms. 14-15 Ikatan Teras Bersama):

[7] At the conclusion of trial, I found that ZAA did not have any actual authority to sign the Supply Agreement on behalf of FAMA. Nevertheless, FAMA Act by its conduct had represented that ZAA had apparent or ostensible authority to sign the Supply Agreement on FAMA's behalf.

[8] I also found that Teratai was put on inquiry based on the provisions of the FAMA as to the irregularity in FAMA's internal procedures. I held that as Teratai did not make any inquiry, it cannot rely on the "indoor management rule" or *Turquand* rule.

[9] For these reasons, I found that the Supply Agreement was not a valid, binding and enforceable contract and dismissed Teratai's claim against FAMA.

Rayuan Di Hadapan Kami

[16] Peguam cara terpelajar bagi pihak perayu mengemukakan dua isu dalam mencabar penghakiman hakim bicara.

[17] Dua isu tersebut ialah:

(i) Hakim bicara khilaf setelah membuat dapatan bahawa ZAA mempunyai 'apparent/ostensible authority', gagal memutuskan perjanjian bekalan tersebut sah dan mengikat responden;

(ii) Hakim bicara gagal mengguna pakai prinsip estoppel terhadap responden daripada menafikan tidak terikat dengan perjanjian bekalan tersebut.

[18] Untuk isu pertama, peguam cara perayu dalam hujahannya menegaskan bahawa perayu menerima dapatan dan tidak mempertikaikan keputusan hakim bicara bahawa ZAA tidak mempunyai 'actual authority' untuk memasuki perjanjian bekalan bagi pihak responden.

[19] Peguam cara perayu bagaimanapun menegaskan di sebalik hakim bicara membuat dapatan fakta bahawa ZAA tidak mempunyai 'actual authority', hakim bicara juga telah membuat dapatan bahawa ZAA mempunyai 'apparent/ostensible authority' untuk memasuki perjanjian bekalan tersebut.

[20] Peguam cara perayu merujuk kepada alasan penghakiman hakim bicara, yang mana pada perenggan [33], beliau mengatakan:

> [33] Applying the principle of apparent or ostensible authority in *Freeman & Lockyer*, as approved in *Chew Hock San*, to this instant case, FAMA in permitting ZAA to act in the manner he did in the conduct of (*sic*) FAMA's business, represented to Teratai that ZAA had the authority to negotiate and enter into the Supply Agreement on behalf of FAMA with Teratai.

[21] Peguam cara perayu selanjutnya merujuk kepada perenggan [34] alasan penghakiman hakim bicara, yang memutuskan:

> [34] Accordingly, based on the evidence and surrounding facts and circumstances prior to the execution of the Supply Agreement, I find that FAMA had represented to Teratai that ZAA had the apparent or ostensible authority to enter on behalf of FAMA a contract of a kind and for a value within the scope of the Supply Agreement.

[22] Bersandarkan kepada dapatan oleh hakim bicara bahawa ZAA mempunyai 'apparent/ostensible authority', peguam cara perayu menghujahkan bahawa hakim bicara sepatutnya memberi hak kepada perayu untuk menguatkuasakan perjanjian bekalan tersebut terhadap responden. Peguam cara merujuk kepada kes *Freeman & Lockyer (A Firm) v. Buckhurst Park Properties (Mangal) Ltd. and Anor* [1964] QB 480 dan kes *Choo Chin Thye v. Concrete Engineering Products Bhd & Other Appeals* [2005] 2 CLJ 323; [2004] 2 MLRA 608 untuk menyokong hujahannya dalam isu ini.

[23] Untuk isu kedua, peguam cara perayu menghujahkan bahawa hakim bicara khilaf apabila gagal mengguna pakai prinsip estoppel terhadap responden setelah membuat dapatan bahawa ZAA mempunyai 'apparent/ostensible authority' untuk memasuki perjanjian bekalan tersebut. Peguam cara perayu menegaskan atas representasi responden melalui ZAA, perayu telah menerima dan bersetuju untuk memasuki perjanjian bekalan dan yang demikian responden terhalang atau 'estopped' daripada mengatakan mereka tidak terikat dengannya.

[24] Hujahan oleh peguam cara perayu ini disandarkan kepada perenggan [51] alasan penghakiman, di mana hakim bicara mengatakan:

> [51] ... The facts that it relied on the representations made by FAMA that ZAA had the apparent or ostensible authority to execute the Supply Agreement on behalf of FAMA.

[25] Peguam cara perayu merujuk kepada kes-kes berikut untuk menyokong hujahannya dalam isu ini: *Freeman & Lockyer (A Firm) v. Buckhurst Park Properties (Mangal) Ltd. and Another* (*supra*); *Choo Chin Thye v. Concrete Engineering Products Bhd & Other Appeals* (*supra*); *Cheng Keng Hong v. Government of the Federation of Malaya* [1965] 1 LNS 22; [1965] 1 MLRH 342.

Hujahan Peguam Cara Responden

[26] Peguam cara terpelajar bagi pihak responden menghujahkan berdasarkan kepada pliding, responden telah memplidkan dengan nyata dalam penyataan pembelaan responden bahawa responden ialah sebuah badan berkanun yang ditubuhkan bawah Akta Lembaga Pemasaran Pertanian Persekutuan 1965 (Akta FAMA) dan perayu sedia memaklumi bahawa responden adalah terikat dan tertakluk kepada Akta FAMA tersebut. Peguam cara responden menegaskan perayu tidak menafikan pengataan oleh responden tersebut.

[27] Peguam cara responden selanjutnya menghujahkan, oleh kerana perayu mempunyai pengetahuan dan tidak menafikan bahawa responden terikat dengan Akta FAMA, maka·adalah menjadi tanggungjawab perayu untuk memastikan terlebih dahulu, tiga perkara berikut:

(i) Bahawa pihak pengurusan tertinggi dan lembaga pengarah FAMA telah memberikan kuasa dan melantik ZAA untuk mewakili FAMA bagi menandatangani perjanjian bekalan tersebut;

(ii) Bahawa perjanjian bekalan tersebut telah mematuhi prosedur dan dimasuki atas persetujuan pihak pengurusan tertinggi dan lembaga pengarah FAMA; dan

(iii) Perjanjian bekalan tersebut hanya boleh ditandatangani oleh Ketua Pengarah FAMA bagi kontrak yang bernilai sehingga RM500 juta dan bukannya ZAA iaitu seorang pegawai yang tidak layak menjalankan urus niaga yang melebihi RM50,000.

[28] Peguam cara responden merujuk kepada eks. D63. Ekshibit D63 dikeluarkan oleh responden kepada perayu tiga hari sebelum perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 ditandatangani. Perenggan D63 dengan jelas mengatakan bahawa responden menolak sebarang liabiliti. Responden mengatakan D63 dikeluarkan oleh responden atas permintaan perayu untuk membolehkan perayu mendapatkan pembiayaan/pinjaman daripada bank. Peguam cara perayu selanjutnya menegaskan semasa saksi perayu iaitu SP4 diperiksa balas, SP4 bersetuju bahawa perayu tidak pernah menjawab atau membantah kandungan D63 yang mengatakan responden harus dikecualikan daripada sebarang liabiliti dan tidak akan bertanggungjawab terhadap perjanjian bekalan yang diminta oleh perayu untuk disediakan untuk tujuan menjadi dokumen tambahan kepada D63 bagi membolehkan perayu memohon pinjaman pembiayaan daripada bank.

[29] Peguam cara responden oleh itu menghujahkan, disebabkan perayu mempunyai pengetahuan bahawa responden terikat dengan Akta FAMA dalam memasuki kontrak dan pengetahuan bahawa ZAA hanya seorang pegawai dan tidak ada kuasa untuk memasuki kontrak di luar daripada kapasiti kuasanya, iaitu tidak melebihi RM50,000, maka perayu tidak boleh menggunakan kaedah 'indoor management rule' dan prinsip 'apparent/ ostensible authority'.

Keputusan Kami

[30] Perayu tidak mempertikaikan dapatan hakim bicara bahawa ZAA tidak mempunyai kuasa atau mandat untuk memasuki perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 dengan perayu. Oleh itu isu ini tidak lagi berbangkit untuk diputuskan.

[31] Adalah fakta yang tidak dicabar oleh perayu bahawa responden ialah sebuah badan berkanun yang ditubuhkan di bawah Akta FAMA 1965 (Akta 141).

[32] Dalam memberi keabsahan kepada kewujudan dan kuasa untuk memegang harta dan berkontrak, s. 2 Akta FAMA memperuntukkan seperti berikut:

> **The Authority**
>
> 2(1) There is hereby established a body corporate by the name of "Federal Agriculture Marketing Authority" (herein referred to as "the Authority") with perpetual succession and common seal, and power to acquire and hold movable or immovable property and to dispose thereof or otherwise deal therewith.
>
> (2) The First Schedule shall have effect with respect to the Authority.

[33] Item 4 Jadual Pertama Akta FAMA memperuntukkan:

> 4(1) The Authority shall have common seal, which shall bear such device as the Authority shall approve and such seal may from time to time be broken, changed, altered or made anew, as the Authority may think fit.
>
> (2) The common seal shall be authenticated by either the Chairman or such other person as may be authorised by the Authority or by any officer authorised by either of them in writing, and all deeds, documents and other instruments purporting to be sealed with the said seal, authenticated as aforesaid, shall until contrary is proved be deemed to have been validly executed.
>
> Provided that any document or instrument which if executed by a person not being a body corporate would be required under seal may, in like manner, be executed by the Authority and any such document or instrument may be executed on behalf of the Authority by and officer or servant of the Authority generally or specially authorised by the Authority in that behalf.

[34] Pentadbiran dan pengurusan harian FAMA diletakkan bawah kuasa Ketua Pengarah FAMA. Seksyen 4 Akta FAMA memperuntukkan:

Director General of the Authority

4(1) The terms and conditions of appointment of the Director General under subsection 2(3) shall be determined by the Minister and shall be set out in instrument of appointment.

(2) The Director General shall be responsible for the day to day administration and management of the affairs of the Authority and shall perform such duties and exercise such powers as may be entrusted or delegated by the Authority or the Chairman.

(3) Without prejudice to the generality of subsection (2), the Director General shall be responsible for the preparation of programmes, schemes or projects for the consideration of the Authority, the issue of policy guidance or elucidation of the decisions of the Authority and the supervision and control of the implementation of such decisions.

[35] Dalam hal punca kewangan FAMA, s. 9 Akta FAMA memperuntukkan, antara lain:

Fund and finance

9(1) For the purposes of this Act, there is hereby established a fund to be administered and controlled by the Authority:

(a) into which shall be paid:

(i) such sum as may be provided from time to time by Parliament;

(ii) such sum as may be from time to time be borrowed by the Authority for the purpose of meeting any of its obligations or discharging any of its duties.

[36] Berdasarkan kepada petikan s. 2, 4 dan 9 di atas, status FAMA sebagai sebuah badan berkanun Kerajaan yang dibiayai sebahagian peruntukan kewangannya oleh Kerajaan melalui peruntukan yang diluluskan oleh Parlimen tidak boleh disamakan dengan status syarikat di bawah Akta Syarikat 1965 (ketika itu). Keterangan oleh SP4 mengakui bahawa perayu mengetahui hal tersebut.

[37] Peruntukan dan tatacara kuasa yang diberikan kepada pegawai FAMA juga adalah jelas bahawa sebarang kuasa atau penurunan kuasa hendaklah diberikan secara bertulis dan bukan atas sifat jawatan pegawai atau kakitangan.

[38] Dalam perkara dokumentasi dan kontrak yang dimasuki oleh FAMA, s. 2 dan item 4 Jadual Pertama menghendaki dokumen tersebut dimaterai dengan 'seal' rasmi FAMA yang diluluskan oleh ahli lembaga pengarah FAMA.

[39] Berlatarbelakangkan peruntukan Akta FAMA yang telah kami buat petikan, adalah berfaedah kami merujuk kepada keterangan saksi-saksi berkaitan surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 dan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014.

[40] Surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 ditandatangani oleh ZAA (SD4), Pengarah Ternakan & Akuakultur FAMA bagi pihak Ketua Pengarah FAMA.

[41] Dato' Ahmad bin Ishak (SD1), Ketua Pengarah FAMA mengatakan ZAA sebagai Pengarah Ternakan dan Akuakultur adalah merupakan jawatan bawah Bahagian Urusniaga Segar yang diketuai oleh pegawai bernama Mohd Anis bin Mohd Yasin (SD2). ZAA selaku seorang pegawai bawahan melapor kepada Mohd Anis. SD1 mengakui ada berjumpa sekali dengan wakil daripada perayu bernama Dato' Rosli bin Hashim (SP4) yang datang berjumpanya bersama ZAA ketika suatu program lain FAMA di Port Dickson pada 21 Mac 2014, tetapi perjumpaan tersebut tidak ada kaitan dengan apa-apa surat lantikan atau perjanjian bekalan lembu dan susu antara perayu dan responden. SD1 tidak ada pengetahuan tentang terdapatnya surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh ZAA. SD1 juga tidak mempunyai sebarang pengetahuan terhadap perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh ZAA dan perayu. SD1 hanya pertama kali mengetahui tentang terdapatnya perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 pada tahun 2015 setelah diberitahu oleh Timbalan Pengarah FAMA (SD5).

[42] Haji Rohaizad bin Ridzwan (SD5) bekas Timbalan Ketua Pengarah FAMA mengatakan bahawa beliau tidak mempunyai pengetahuan tentang lawatan ZAA ke Australia atas biayaan perayu. SD5 juga tidak ada pengetahuan tentang surat lantikan perayu bertarikh 1 Oktober 2014 dan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014. SD5 pertama kali tahu tentang wujudnya perjanjian bekalan antara perayu dan responden pada 23 April 2015 semasa perjumpaan pengarah-pengarah kanan FAMA di Hotel Quality, Kuala Lumpur.

[43] Mohd Anis bin Mohd Yasin (SD2) Pengarah Kanan, Bahagian Urusniaga Segar FAMA mengatakan tidak mempunyai pengetahuan terhadap perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014. SD2 mengatakan beliau tidak pernah berjumpa dengan mana-mana wakil perayu sebelum tarikh perjanjian bekalan tersebut ditandatangani dan tidak mengenali perayu. SD2 mengatakan beliau dan pihak atasan FAMA tidak mempunyai pengetahuan bahawa ZAA ada menandatangani perjanjian bekalan dengan perayu. SD2 mengatakan ZAA tidak mempunyai apa-apa kuasa untuk menandatangani perjanjian tersebut.

[44] Zainal Abidin bin Yang Razali (SD3) ialah pemangku Pengarah Kewangan FAMA sejak bulan April 2012 sehingga Jun 2015 sebelum bertukar jawatan menjadi Pengarah FAMA Negeri Johor. SD3 mengatakan tidak mempunyai pengetahuan terhadap kewujudan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 dan hanya mengetahuinya pada sekitar bulan April 2015.

[45] ZAA (SD4) mengakui bahawa perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 ditandatangani oleh beliau tanpa pengetahuan pegawai atasan FAMA. ZAA mengakui telah membuat perbincangan dengan perayu atas usaha beliau sendiri sebagai Pengarah Ternakan & Akuakultur FAMA tanpa melibatkan mana-mana pegawai atasan FAMA (ms. 429 Rekod Rayuan Jilid 2C – Bahagian B). SD4 juga mengakui surat lantikan perayu bertarikh 1 Oktober 2014 dikeluarkan oleh SD4 atas kapasitinya sendiri hanya untuk menjadi surat sokongan kepada perayu dalam mendapatkan kelulusan dan permit. SD4 mengakui surat lantikan tersebut dikeluarkan tanpa pengetahuan pegawai atasan FAMA (ms. 432 Rekod Rayuan Jilid 2C – Bahagian B).

[46] Pauzi bin Yaman (SD6) ialah Ketua Pegawai Eksekutif FAMA Corporation. SD6 mengatakan pada 17 November 2014 beliau ada mengikuti wakil syarikat perayu ke Sydney Australia untuk mengkaji potensi industri pengimportan lembu. SD6 tidak mempunyai pengetahuan tentang terdapatnya perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 dan hanya mengetahuinya pada sekitar bulan Mac 2015 setelah diberitahu oleh pegawai undang-undang FAMA (SD7).

[47] Norhayati binti Maulud (SD7) ialah pegawai undang-undang FAMA sejak bulan Jun 2009. SD7 tidak pernah berurusan dengan perayu dan tidak mengenali perayu. SD7 mengatakan beliau tidak mempunyai pengetahuan terhadap kewujudan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 yang ditandatangani oleh ZAA dan perayu. SD7 cuma mengetahui kewujudan perjanjian tersebut pada sekitar bulan Mac 2015. SD7 menafikan FAMA memasuki perjanjian bekalan dengan perayu.

[48] Berdasarkan kepada keterangan yang terdapat, adalah jelas bahawa surat lantikan perayu bertarikh 1 Oktober 2014, dikeluarkan oleh ZAA atas kapasiti beliau sendiri tanpa apa-apa arahan atau pengetahuan oleh pegawai atasan FAMA. Perkara yang sama berlaku terhadap perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014. Kami dapati hakim bicara telah membuat dapatan yang betul atas perkara ini dan kami bersetuju dengan dapatan tersebut.

[49] Keterangan juga melihatkan ZAA bertindak atas kapasiti beliau sendiri tanpa diberikan apa-apa kuasa ke atasnya dalam mengeluarkan surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 tanpa arahan atau pengetahuan pegawai-pegawai atasan FAMA. Maka yang demikian tidak boleh dikatakan bahawa FAMA

secara 'in conduit' telah membuat representasi melalui ZAA kepada perayu. Sebaliknya apa yang berlaku ialah perayu yang telah mendesak dan menggunakan ZAA untuk mengeluarkan surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 dan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 bertujuan untuk digunakan oleh perayu bagi mendapatkan pembiayaan bank dan berurusan dengah pihak berkuasa. Keterangan yang ada jelas menunjukkan tiada mana-mana wakil FAMA kecuali ZAA yang pernah berbincang dengan perayu berkaitan surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 dan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 yang hanya ditandatangani oleh ZAA dan perayu tanpa dimateraikan dengan 'seal' rasmi perayu seperti yang diperlukan bawah Akta FAMA. Di atas keterangan yang terdapat, kami mendapati hakim bicara terkhilaf dalam dapatan yang memutuskan ZAA mempunyai 'apparent or ostensible authority' untuk memasuki perjanjian bekalan untuk perayu. Kami akan menyentuh perkara ini dengan lebih lanjut nanti.

[50] Peguam cara perayu menghujahkan ZAA selaku "Pengarah Bahagian Ternakan dan Akuakultur" mempunyai kapasiti bawah Akta FAMA untuk memasuki perjanjian bekalan bagi pihak FAMA. Peguam cara perayu juga menghujahkan perjanjian bekalan tersebut yang ditandatangani oleh ZAA atas kapasiti jawatan beliau tidak memerlukan materai 'seal' rasmi FAMA. Dengan hormatnya kami tidak dapat bersetuju dengan hujahan tersebut. Kami telah memetik pada awal penghakiman ini peruntukan s. 4 berkaitan pelantikan Ketua Pengarah FAMA yang dibuat oleh Menteri di bawah instrumen pelantikan bersama kuasa-kuasa yang diberikan dan kuasa-kuasa tersebut diberikan secara bertulis. Adalah suatu yang janggal jika ZAA sebagai seorang pegawai bawahan di bawah daripada jawatan Ketua Pengarah boleh mempunyai kuasa yang lebih luas daripada Ketua Pengarah. Jadual 1 dan Jadual 3 Pekeliling Perniagaan FAMA Bil. 1 Tahun 2012 jelas menyatakan had kuasa meluluskan pembelian yang diturunkan kepada Ketua Pengarah dan pegawai-pegawai di bawahnya. Dalam perkara ini ZAA selaku Pengarah hanya memiliki had kuasa membeli untuk amaun tidak melebihi RM50,000. Perjanjian bekalan dikatakan membawa amaun kontrak sekitar RM500,000,000 (RM500 juta) adalah satu amaun yang sangat berlebihan daripada kuasa yang diberikan kepada ZAA. ZAA sendiri mengakui bahawa perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 tersebut ditandatangani olehnya tanpa arahan pegawai atasan atau mandat oleh FAMA dan perjanjian tersebut dibuat oleh ZAA hanya untuk membantu perayu untuk menjadi dokumen sokongan dalam mendapatkan pembiayaan bank dan urusan mendapatkan permit mengimport lembu daripada pihak berkuasa (ms. 290 Rekod Rayuan Jilid 2B – Bahagian B). Semua pegawai atasan ZAA, iaitu SD1, SD2 dan SD3 tidak mempunyai apa-apa pengetahuan tentang kewujudan perjanjian bekalan tersebut yang dimasuki oleh ZAA tanpa melalui tatacara biasa yang terdapat dalam FAMA. SD7 selaku pegawai undang-undang FAMA juga tidak mempunyai pengetahuan terhadap

perjanjian bekalan tersebut dan tidak pernah terlibat dalam apa-apa perjumpaan dengan wakil perayu berkaitan deraf terma dan perjanjian tersebut. Malahan SD1, SD2 dan SD3 dan diakui oleh ZAA sendiri bahawa pegawai atasan tersebut tidak memberikan apa-apa arahan atau terlibat dalam apa-apa sesi rundingan dengan wakil perayu berkaitan surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 (ms. 287 Rekod Rayuan Jilid 2B – Bahagian B) dan perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 tersebut. Hujahan peguam cara perayu oleh itu tidak mempunyai merit.

[51] Kami juga ingin menegaskan dalam penghakiman ini, apabila sesebuah badan berkanun yang terikat dengan peraturan dan tatacara undang-undang penubuhannya, peraturan dan tatacara tersebut yang menjadi kehendak di bawah statut hendaklah dipatuhi sebelum sesuatu kontrak dapat disahkan dan dikuatkuasakan. Walau apa pun dakwaan 'apparent or ostensible authority' ia masih tidak boleh mengetepikan atau mengatasi pematuhan statut tersebut.

[52] Di atas dapatan kami tersebut, kami berpendapat tidak timbul isu hakim bicara gagal menimbangkan prinsip estoppel yang terdapat di bawah s. 115 Akta Keterangan 1950 terhadap responden. Perayu pada setiap masa hanya berurusan dengan ZAA dan tidak terdapat apa-apa representasi oleh responden kepada perayu bahawa ZAA diberi mandat untuk bertindak mewakili responden dalam pengeluaran surat lantikan dan memasuki perjanjian bekalan. Oleh itu segala representasi yang dibuat oleh ZAA kepada perayu tidak dibuat bagi pihak responden dan tidak boleh disifatkan sebagai representasi yang mengikat responden. Kes *Freeman & Lockyer A Firm) v. Buckhurst Park Properties (Mangal) Ltd. and Another* (*supra*) yang dirujuk oleh peguam cara perayu boleh dibezakan daripada kes perayu ini yang mana dalam kes tersebut jelas melihatkan Lembaga Pengarah Buchurst Park Property (Manga) Ltd. (*supra*) mempunyai pengetahuan terhadap tindakan yang dilakukan oleh ejennya berkaitan urusan penjualan tanah syarikat dan fee bayaran agen seperti yang dizahirkan dalam minit mesyuarat lembaga pengarah. Fakta pengetahuan sedemikian tidak ada dalam kes di hadapan kami ini. Kes *Choo Chin Thye v. Concrete Engineering Products Bhd* (*supra*) juga tidak membantu hujahan peguam cara perayu. Dalam kes tersebut terdapat keterangan bahawa Choo yang menjadi ejen CEPCO adalah juga merupakan *de facto* Chairman CEPCO dan mempengerusikan mesyuarat ahli lembaga pengarah CEPCO ketika representasi kepada ICP dibuat yang membuatkan ICP percaya Choo mempunyai mandat dan kuasa untuk mewakili CEPCO. Fakta sedemikian tidak ada dalam kes rayuan di hadapan kami. ZAA hanya seorang pengarah bahagian dan di atasnya terdapat ramai pegawai atasan serta Lembaga Pengarah FAMA. Malahan ZAA sebagai pegawai bawahan melapor kepada SD2. SD2 tidak pernah diberitahu tentang apa-apa urusan memasuki perjanjian bekalan baik oleh ZAA mahupun oleh perayu. Oleh itu tidak terdapat pemakaian prinsip estoppel dalam kes ini terhadap responden.

Semakan kami terhadap tiga hujahan bertulis yang difailkan oleh perayu di hadapan hakim bicara juga mendapati isu berkaitan pemakaian estoppel tidak pernah dibangkitkan oleh peguam cara perayu (Rekod Rayuan Jilid 2G – Bahagian C). Maka itu tidak menghairankan mengapa hakim bicara tidak menyentuh sebarang isu berkaitan pemakaian estoppel dalam alasan penghakiman beliau.

[53] Peguam cara perayu juga menghujahkan bahawa hakim bicara khilaf dalam mengguna pakai prinsip kes *Royal British Bank v. Turquand* [1856] 119 ER 474 apabila memutuskan perayu tidak boleh bersandarkan kepada kaedah 'internal management rule' atas kegagalan membuat inkuiri dengan responden atas kuasa dan representasi ZAA. Dalam kes *Pekan Nenas Industries Sdn Bhd v. Chang Ching Chuen & Ors* [1998] 1 CLJ 793; [1997] 2 MLRA 202 Mahkamah Persekutuan mengatakan di ms. 218 "... the effect of the Rule in *Turquand*'s case is that it reduces the inquiries which outsiders having dealings with a company – or more correctly – outsiders who reasonably think they are having dealings with a company – must make, which, of course promotes business convenience. Such outsiders have no right to insist on proof by the company's directors that the provisions of its memorandum or articles have been complied with, and thay cannot therefore be deemed to have constructive notice of some failure which they have no means of discovering (*Gloucester Country Bank v. Rudry Steam and House Coal Colliery Co.* [1895] 1 Ch. 629 at p. 636 per Lindley LJ) and it is this which provides the legal basis for the Rule."

[54] Berbalik kepada kes rayuan di hadapan kami. Keterangan ZAA (SD4) jelas mengatakan perayu yang mendesak ZAA mengeluarkan surat lantikan bertarikh 1 Oktober 2014 (ms. 283-284 Rekod Rayuan Jilid 2B – Bahagian B) dan menandatangani perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 walaupun perayu tahu bahawa perayu tidak pernah berurusan dalam perkara tersebut dengan pegawai atasan responden selain daripada ZAA. Perjanjian bekalan oleh itu dimasuki oleh perayu bukan akibat daripada dorongan representasi ZAA tetapi daripada tindak tanduk perayu sendiri yang terdesak untuk mendapatkan dokumen sokongan atau dokumen tambahan bagi mendapatkan pembiayaan bank. SD1 selaku Ketua Pengarah FAMA tidak pernah diberitahu tentang keperluan surat lantikan dan perjanjian bekalan tersebut oleh perayu mahupun ZAA. SD3 mengatakan beliau tidak pernah diberitahu oleh perayu mahupun ZAA tentang terdapatnya perjanjian bekalan walaupun SD6 ada mengikuti lawatan di Sydney pada awal tahun 2015 dan ini berlaku setelah perjanjian bekalan ditandatangani oleh ZAA dan perayu. Jelasnya, perayu tidak pernah membuat inkuiri atau melihatkan hasrat membuat inkuiri kepada responden berkaitan dengan surat lantikan dan perjanjian bekalan tersebut. Perayu mempunyai pengetahuan bahawa responden sebagai sebuah badan berkanun adalah terikat dengan Akta

FAMA tetapi tidak membuat apa-apa usaha untuk mengetahui sama ada perjanjian bekalan bertarikh 27 Oktober 2014 yang dimasukinya dengan responden telah mematuhi keperluan yang dikehendaki di bawah Akta FAMA termasuk perkara berkaitan had kuasa ZAA untuk menandatangani perjanjian bekalan yang melibatkan jumlah transaksi kewangan yang sangat besar. Kami bersetuju dengan dapatan oleh hakim bicara bahawa perayu tidak boleh mendapat manfaat daripada prinsip 'indoor management rule'. Pengecualian (exception) yang disebutkan dalam kes *Turquand* (*supra*) terpakai terhadap perayu "... a third party who knows or ought to have known of an irregularity in the body corporate's rule and procedures cannot rely on the indoor management rule." Perayu juga gagal mematuhi empat pra-syarat yang dinyatakan oleh kes *Freeman & Lockyer* (*supra*) berdasarkan kepada keterangan ZAA bahawa perayu yang mendesak perjanjian bekalan dimasuki oleh ZAA dan bukan akibat daripada representasi dorongan oleh ZAA terhadap perayu.

Kesimpulan

[55] Berdasarkan kepada huraian yang kami berikan di atas, kami dapati rayuan oleh perayu tidak mempunyai merit.

[56] Oleh itu rayuan perayu ditolak. Perintah hakim bicara bertarikh 30 Mac 2018 dikekalkan. Tiada kos diperintahkan.